南京市住宅区临时管理规约

**第一章 总则**

**第一条** 为了保障物业的合理使用，建立物业区域内良好的公共秩序，营造安全、文明、和谐的居住生活和工作环境，维护全体业主的合法权益和共同利益，根据国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《南京市住宅物业管理条例》及相关法律、法规的规定，制定本规约。

**第二条** 本规约作为房屋销售合同的附件，由建设单位与物业买受人签订，对建设单位、物业服务企业、业主和物业使用人均具有约束力。

**第二章 物业基本情况**

**第三条** 本物业管理区域的基本情况:

（一）物业名称： 。

（二）详细地址： 。

（三）物业类型： 。

（四）业主总户数： 。

（五）总建筑面积（平方米）： 。

（六）物业管理区域四界

东至： ；

南至： ；

西至： ；

北至： 。

（七）共用部位、共用设施设备：

1、单幢建筑物的全体业主共有的共用部位，包括该幢建筑物的承重结构（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、主体结构、抗震结构、共用门厅、共用通道、共用楼梯间、户外墙面、屋面、 、 、 等。

2、单幢建筑物的全体业主共有的共用设施设备，包括该幢建筑物内的给排水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、共用天线、共用线路、冷暖设施、照明设施、燃气管道、消防设施、避雷设施、 、 、 等。

3、本物业区域内全体业主共有的共用部位和共用设施设备，包括公共绿地、道路、路灯、沟渠、池井、共用车库、信报箱、公益性文体设施、围墙、给排水管道、水箱、水泵、共用天线、共用线路、冷暖设施、照明设施、燃气管道、消防设施、智能化设备、共用设施设备使用的房屋、物业管理用房、 、 、 等。

4、物业服务用房位于： 。

以上共用部位、共用设施设备如与《商品房销售合同》有不一致的，以《商品房销售合同》为准。

**第三章 业主的权利和义务**

**第四条** 业主的权利

（一）享有所拥有物业的各项法定权利；

（二）按照《前期物业服务合同》的约定，接受物业服务企业提供的服务；监督物业服务企业履行前期物业服务合同；

（三）根据法律、法规的规定提议召开首次业主大会会议，参加筹备组，行使投票权；

（四）选举业主委员会委员、业主代表，并享有被选举权；

（五）对本物业管理区域内物业管理的公共事项向物业服务企业提出意见和建议；

（六）对本物业管理区域内共用部位、共用设施设备使用情况享有知情权和监督权；

（七）监督住宅专项维修资金、住宅物业保修金、业主大会首次筹备经费的管理和使用；

（八）监督本小区业主共有资金的收支情况；

（九）协助物业服务企业依法劝阻、制止本物业管理区域内影响和侵害业主共同利益的行为，直至提起诉讼；

（十）法律、法规规定的其他权利。

**第五条** 业主的义务

（一）自觉遵守本规约，遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的法律、法规规定和约定，积极配合物业服务企业和相关单位做好物业管理工作。

（二）按照《前期物业服务合同》的约定按时足额交纳物业公共服务费、汽车停放费、公共能耗费。

（三）按规定缴存、使用、续筹物业专项维修资金。

（四）合理、安全使用房屋，按照相关规定履行房屋检查、修缮义务。

（五）积极配合物业服务企业做好共用部位、共用设施设备的维修、养护和巡检工作。

（六）按规定办理装饰装修登记，接受物业服务企业和相关部门对装饰装修行为的巡检、检查，配合相关部门对违法拆改行为的查处。

（七）法律、法规规定的其他义务。

**第四章 物业的使用**

**第六条** 业主对物业的专有部分享有占用、使用、收益和处分的权利，但不得危及建筑物的安全，也不得妨碍其他业主对物业的正常使用。

**第七条** 相邻业主应按照有利于共同生活、和谐相处的原则，根据相关法律法规的规定，妥善处理供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护、动物饲养等方面的问题。

**第八条** 业主和物业使用人应按照房屋销售合同中约定的和房屋使用说明书中载明的功能使用物业；合同未约定或约定不一致或房屋使用说明书中未列明的，按照规划部门核准的设计用途使用物业。

**第九条** 本物业管理区域禁止下列行为：

（一）损坏或者擅自改变房屋承重结构、主体结构和门窗位置，超荷载存放物品；

（二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、起居室、书房的上方；

（三）违反市人民政府有关房屋出租规定；

（四）违法建设建筑物、构筑物，或者破坏、擅自改变房屋外貌；

（五）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益；

（六）损毁树木、绿地；

（七）违反安全标准存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品；

（八）损坏或者擅自停用公共消防设施和器材，妨碍公共通道、安全出口、消防通道畅通；

（九）任意弃置垃圾、排放污水、抛掷杂物或者露天焚烧杂物、纸钱等祭祀物品；

（十）制造超过规定标准的噪声、振动；

（十一）在规定区域外停放车辆；

（十二）擅自在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画；

（十三）擅自架设电线、电缆等；

（十四）在楼道等业主共有区域堆放物品；

（十五）法律、法规、临时管理规约和管理规约禁止的其他行为。

**第十条** 本物业管理区域内禁止饲养家禽、家畜、鸽子、大型犬类；对于允许饲养的动物，应遵守下列约定：

（一）应办理合法手续，并及时到本物业区域物业服务企业备案；

（二）应按指定的路线、区域牵遛犬类，及时清洁动物在公共区域内排放的粪便；

（三）应定期采取动物传染病的防疫措施；

（四）禁止利用共用部位饲养动物，不得携动物在公共绿地、儿童娱乐设施、封闭式活动区域活动；

（五）不得在上午 时至 时、下午 时至 时携带动物搭乘载人电梯；不得在 时间内遛犬；

（六）不得在晚间 时后放任动物发出持续的鸣叫；

（七）不得滋扰邻里，如造成相邻业主 （5户/10户）以上书面投诉，应自行将动物清离本物业区域。

**第十一条** 业主和物业使用人在装饰装修时，应遵守下列管理规定：

（一）需要装饰装修房屋的，应当事先向物业服务企业登记，并与其签订装饰装修管理服务协议，服从相关管理单位和物业服务企业的管理。

（二）应遵守住建部《住宅室内装饰装修管理办法》、《南京市房屋安全管理条例》、《南京市住宅装饰装修管理条例》、《南京市物业服务收费管理实施办法》等相关规定，按装饰装修管理服务协议的约定规范装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项。涉及对房屋非主要承重构件进行拆改，或者进行其他可能影响房屋抗震措施和结构安全的，应当向所在区房屋安全行政主管部门申请许可，将批准文件向物业服务企业备案后方可施工。

（三）因房屋装饰装修或其专有部位中发生渗水等问题影响其他业主安全、正常使用物业的，业主应及时予以修复处理，由此造成的损失，相关责任人要及时予以赔偿。

（四）应严格遵守本物业区域装修施工时间（上午 时至 时、下午 时至 时）。本物业管理区域内十二时至十四时、十九时至次日七时之间，禁止使用产生噪声或者振动的工具进行施工作业。

（五）应按设计预留的位置安装空调室外机。未预留位置的，应按建设单位要求或物业服务企业统一指定的位置安装，空调室外机要注意安装牢固，防止跌落，空调机冷凝水集中收集；空调室机外机如发出超标噪声的，应立即修复或更换，直至符合国家噪声标准后再使用。

（六）商铺业主和物业使用人不得随意悬挂招牌、招贴广告和宣传画。如经批准悬挂招牌、招贴广告和宣传画的，应符合相关规定，不得影响物业整体形象，不得损害相邻业主权益。

（七）不得擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳篷、防护栏、晒衣架、花架、鞋架、封闭阳台等。如需安装上述遮阳篷等物件或封闭阳台的，要注意安装牢固，防止跌落，并应按照物业服务企业统一安排的式样、规格、颜色进行施工。

（八）安装太阳能热水器应征得相关业主同意并符合相关安装规范，不得违反房屋安全使用规定、破坏楼宇外观、侵害其他业主利益，不得在没有设置安装基座和水管通道的楼顶面安装太阳能热水器，若因为安装太阳能热水器造成房屋渗漏的，由安装业主承担相应赔偿责任。

（九）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不擅自占用共用部位和公共场所。

（十）禁止将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、起居室、书房的上方。

（十一）如因上述（五）、（六）、（七）、（八）条款所涉空调室外机等安装不牢固造成公私财产受损，相关责任人应承担赔偿责任，如无法确认责任人的，由本单元（或楼幢）全体业主共同承担维修费用，如造成人员伤亡的，按相关法规处理。

**第十二条** 业主和物业使用人在治安、消防管理方面，应遵守下列约定：

（一）在本物业区域内发现行为可疑人员应及时与物业服务企业联系；

（二）加强自身安全防范意识，自觉遵守有关安全管理措施；

（三）加强消防安全意识，了解防火、自救常识；

（四）爱护各种消防设施设备，遵守消防各项规定，发现火灾隐患，应及时通知物业服务企业处理；

（五）禁止在本物业区域内燃放烟花爆竹。

**第十三条** 业主和物业使用人在车辆行驶和停放方面，应遵守下列规定和约定：

（一）车辆应在指定的停车位（停车区域）停放，禁止占用、堵塞消防通道和公共通道等；

（二）按照规定或约定交纳停车管理服务费用；

（三）严格按照交通标识的要求行驶车辆，车辆进入本物业区域应低速行驶（每小时5公里）；

（四）爱护停车场设备设施，造成损坏的应承担赔偿责任；车位只可用作停放车辆，禁止堆放杂物、安装设施或改作他用；

（五）禁止在本物业区域内试车、练车；

（六）机动车辆按规定进出，驾车人应主动出示证件，服从管理人员的指挥；

（七）在本物业区域内机动车辆严禁鸣喇叭；

（八）业主物业和使用人对车辆有保管要求的，应与物业服务企业另行签订车辆保管协议。

**第十四条** 业主和物业使用人在电梯使用方面，应遵守下列规定：

（一）使用电梯应文明操作，禁止用钥匙等硬物按动或拍打显示按钮及随意按动警铃按钮，禁止在在轿厢内摇晃电梯；

（二）禁止超载运行，当超载信号声响时，最后进入的乘客应自觉退出，禁止采取任何形式的强制关门手段；

（三）儿童乘坐电梯必须由成人携带，切勿让儿童单独搭乘或进入电梯，且不得在电梯内嬉戏玩耍，以免发生危险；

（四）切忌将液体状物品遗留在梯内，清洁走廊和楼梯时，避免让水流入电梯内造成电梯设备损坏；

（五）电梯轿厢内禁止吸烟、吐痰、乱扔杂物、乱涂乱画；

（六）上下电梯应紧靠右行，乘梯时不可将身体倚靠轿厢门；

（七）业主发现电梯故障时，有责任互相提醒，并及时告知物业服务企业；

（八）业主应共同承担电梯运行、维修、更新所产生的费用。

（九）乘坐电梯时发生故障，及时与物业服务企业联系寻求帮助，严禁“扒门”外出。

（十）电动车不得进入电梯，大件物品不得强行进入电梯，不得拆除电梯部件进入，若造成电梯损坏的，应承担全额维修费用。

**第十五条** 业主在出租房屋方面，应遵守下列规定：

（一）厨房、卫生间、阳台和地下储藏室均不可用作出租房。

（二）业主在出租房屋时，应向房屋租赁主管部门依法办理登记备案。出租的房屋应当符合住宅设计规范标准，单间超过 人及人均居住面积低于 平米的，应征得本单元业主的书面同意。

**第十六条** 物业维修养护的约定如下：

（一）业主对其拥有的物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益；

（二）因维修养护物业或者因公共利益，业主和物业使用人确需临时占用、挖掘道路、场地的，须按本规约的要求向物业服务企业提出书面申请，物业服务企业应在接到申请之日起 日内作出答复；逾期不作出答复的，视为同意。业主和物业使用人临时占用、挖掘道路、场地的，须在约定期限或合理期限内恢复原状；给他人造成损失的，应当作相应补偿；

（三）发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业服务企业可向相邻业主说明情况，并在第三方（当地居（村）委会或派出所）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作，由此造成的损失相关责任人应承担相应赔偿责任；

（四）物业服务企业实施物业共用部位、共用设备设施维修养护时，相关业主须予以配合；业主阻挠维修养护的进行造成损失的，由其承担修复或者赔偿责任；对异产毗连的物业维修，各相邻业主应积极支持，不得无故阻挠维修。

**第十七条** 本物业管理区域公共能耗费用采取以下第（ ）种方式分摊：

（一） （物业类型）按 标准分摊；

 （物业类型）按 标准分摊；

 。

（二）业主按照专有部位占建筑物总面积的比例分摊。

按照规定将原住宅设计用途改为非住宅用途的，物业公共服务费收费标准应按照本物业管理区域住宅物业公共服务收费标准的 倍计算；公共能耗费分摊应按照本物业管理区域公共能耗费分摊标准增加 %计算。

**第十八条** 其他需要约定的行为：

（一） ；

（二） ；

（三） ；

（四） 。

**第五章 物业共用经营与收益分配**

**第十九条** 本物业管理区域内属于全体业主所有的物业管理经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备情况如下：

（一） ；

（二） ；

（三） ；

（四） 。

物业服务企业代管的经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备发生变更的，物业服务企业应当在公布共有资金帐户收支情况时一并说明。

按照《前期物业服务》合同的约定委托物业服务企业代管业主共有资金。

**第六章 住宅专项维修资金**

**第二十条** 本物业管理区域建立的物业专项维修资金专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，其归集、使用执行国家、省、市的相关规定。

（一）归集

建设单位在办理房屋所有权初始登记之前，已将首期住宅专项维修资金一次性交存至住宅专项维修资金专户。业主在物业交付使用时按面积向建设单位交存维修资金费用。

（二）使用

1、一般使用。维修、更新、改造工程需使用物业专项维修资金的，需经专有部分占相关总建筑面积2/3以上且专有部分人数占相关总人数2/3以上的业主同意后，根据《南京市住宅专项维修资金管理办法》的具体规定由申请人向维修资金管理机构提出申请。

2、应急使用。出现《南京市住宅物业管理条例》第62条规定的应急情形时需要立即进行维修、更新和改造的，由顺位主体按照法规规定向住宅专项维修资金管理部门提出资金应急使用申请。

 （三）监督管理。维修资金管理部门负责物业专项维修资金的监督管理。

1. **建设单位责任**

**第二十一条** 建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。在保修期内，业主专有部分房屋及相关设施设备存在质量问题的，建设单位应及时修复，建设单位拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，业主可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。在保修期内，房屋共有部位、共用设施设备存在质量问题的，建设单位应及时修复，建设单位拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，由物业服务企业或相关具有资格的申请人按照《南京市住宅物业管理项目保修金管理办法（试行）》所规定的程序动用建设单位保修金修复。

建设单位可以委托物业服务企业处理保修事宜，双方通过协议明确权利义务关系。

**第二十二条** 建设单位履行前期物业管理阶段的服务质量监督义务：

（一）对物业服务企业经营管理行为的监督考核。根据《南京市住宅物业管理条例》第38条之规定，以及《南京市物业服务第三方评估管理办法（试行）》之规定，聘请第三方物业服务评估机构对前期物业服务企业的履约情况进行评估，并承担评估费用。

（二）根据《南京市住宅物业管理条例》第38条第一款之规定，本物业管理区域计算、核准物业业主总人数及百分之十业主的方式如下：

1、业主总人数，是指本规约第三条第四项所称的“业主总户数”。

2、百分之十业主，计算单位为房屋户数。

3、建设单位认为按照《南京市住宅物业管理条例》第38条规定申请第三方评估的业主未达到百分之十的，应出具书面说明材料，并附带具有法律约束效力的资料。

**第二十三条** 建设单位根据《江苏省物业管理条例》第39条、《南京市住宅物业管理条例》第40条之规定向前期物业服务企业交付物业，完成承接查验手续，承担相关费用。承接查验标准应满足《南京市住宅物业管理项目承接查验标准》的相关规定。

**第二十四条** 前期物业管理期间，业主大会尚未组建、物业管理区域内发生下述情形之一、确需变更物业服务企业的，建设单位应根据《南京市住宅物业管理项目招投标实施办法》第11条之规定重新选聘前期物业服务企业：

（一）经第三方物业服务评估机构评估，物业服务企业未达到合同约定标准，且符合前期物业服务合同约定解除条件的；

（二）物业服务企业提出解除合同；

（三）物业服务企业因解散、破产等原因无法继续履行物业服务合同的；

（四）符合前期物业服务合同约定的其它合同解除条件的。

**第八章 违约责任**

**第二十五条** 业主存在欠交物业公共服务费、公共水电分摊费用、汽车停放费用和住宅专项维修资金的，或存在损害业主共同权益行为且未改正的，取消其作为业主大会筹备组成员、业主委员会委员候选人和业主委员会委员的资格。

**第二十六条** 业主不按指定的停车位（停车区域）停放车辆的，物业服务企业有权按本物业管理区域车辆管理规定处理或强制移动，强制移动所产生的费用由相关业主承担。

**第二十七条** 业主和物业使用人违反本规约有关约定的，物业服务企业、业主委员会有权要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、恢复原状、赔偿损失；业主、物业使用人有权向相关行政管理部门投诉和举报，对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼；业主委员会可以按照管理规约的约定或者业主大会的决定，对侵害业主共同利益的行为向人民法院提起诉讼。

业主违规装饰装修的，同时可以采取下列第 项措施予以制止（可复选）：

（一）在违规行为停止或整改完毕前，禁止施工人员进入本物业区域。

（二）应交纳年物业服务费用的 %作为违约补偿，违约金额纳入业主共有资金。

（三） 。

（四） 。

业主违反本管理规约第十六条约定出租房屋的，同时可以采取下列第 项措施予以制止（可复选）：

（一）应交纳年租赁费用的 %或年物业服务费的 %作为违约补偿，违约金额纳入业主共有资金。

（二） 。

**第二十八条** 业主或物业使用人未能履行本规约的约定，其他业主和物业服务企业可依据本规约的约定申请仲裁或向人民法院提起诉讼；属于共同诉讼的，经相关业主授权，推荐诉讼代表或授权物业服务企业具体实施，诉讼费用由相关业主共同承担。

**第二十九条** 物业使用人违反本规约的约定，由相关业主承担相应责任。

**第九章 附 则**

**第三十条** 本规约所称物业的专有部分指在构造及利用上具有独立性，由单个业主独立使用、处分的物业部位。

本规约所称物业的共用部位、共用设施设备是指物业区域内单个业主专有部分以外的，属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关配套设施设备。

**第三十一条** 本规约作为房屋销售合同的附件由建设单位、物业服务企业和物业买受人各执一份。

业主转让或者出租物业时，应当将本规约告知受让人或者承租人。

**第三十二条** 本规约自制定之日起生效，至本物业管理区域业主大会成立之日起终止。